



Gemeente Noord-Beveland
T.a.v. College van B&W
Postbus 3
4490 AA Wissenkerke

Middelburg, woensdag 26 juli 2017

Onderwerp: zienswijze plan Landgoed Het Camperveer

Geacht College van Burgemeester & Wethouders,

Op 7 juni 2017 heeft u een wijzigingsplan in voorbereiding gepubliceerd op de website ruimtelijkeplannen.nl voor Landgoed Het Camperveer. Wij zijn van mening dat dit wijzigingsplan niet voldoende borgt dat er ook daadwerkelijk een landgoed wordt aangelegd vóór natuur- en landschapsontwikkeling. Een aantal beleidsuitgangspunten voor nieuwe landgoederen zijn in het wijzigingsplan goed geregeld, maar u gaat voorbij aan andere onderdelen van de eerder vastgestelde plannen en beleid: uw bestemmingsplan Buitengebied (2013), uw Notitie Landgoederenbeleid (januari 2017) en aan het Provinciaal Omgevingsplan (2012-2018).

Primair natuur- en landschapsontwikkeling

Alle drie de beleidsstukken of plannen geven een zelfde omschrijving van het principe van een nieuw landgoed. Om met het Provinciaal Omgevingsplan te beginnen: "uitgangspunt voor een nieuw landgoed of buitenplaats vormt de door de particuliere sector betaalde aaneengesloten natuur- en of landschapsontwikkeling (bijv. aanleg van bos)". Dan uw eigen landgoederenbeleid: "Een landgoed is een bos- en/of natuurcomplex, al dan niet met overige (agrarische) gronden (en tuinen), met daarin een hoofdgebouw 'van allure'. Bovendien vormt de bebouwing een architectonische eenheid met het omringende groen."

En uw bestemmingsplan Buitengebied 2013: "Vanuit de structuurvisie is een strategie voor landgoedontwikkeling opgesteld. Deze rood voor groen strategie is erop gericht om aan de westrand

Jo uw stem voor natuur en milieu

van Noord-Beveland, in de Onrustpolder, een landschap te creëren waarmee een landschappelijke overgang wordt bewerkstelligd van de Schotsman en Ruitenplaat naar de open Jacobapolder. Als dragers voor de landschapsontwikkeling in deze zone wordt in eerste instantie gedacht aan de ontwikkeling van nieuwe landgoederen."

Bij de drie beleidsdocumenten is de insteek het aanleggen van nieuwe natuur- en landschapswaarden door de inbreng van privaat kapitaal. De inbreng van privaat kapitaal kan ook geënt zijn op verblijfsrecreatie, maar u zet in het wijzigingsplan de recreatie wel heel erg op de voorgrond. Dit hoort naar onze mening niet bij de definitie voor een landgoed, maar bij die van een recreatiepark.

Hoeveelheid gebouwen

U creëert een bestemming landgoed voor 25 verblijfsrecreatieve eenheden. Dit komt niet overeen met uw eigen beleidsnotitie. In uw notitie landgoederenbeleid staat het volgende: " Er zijn op een landgoed maximaal 3 gebouwen toegestaan (één hoofdgebouw en 2 ondergeschikte gebouwen), welke allen in samenhang met het omliggende groen en landschap worden ontworpen." Drie gebouwen is wat ons betreft maximaal om nog te kunnen spreken van de 'allure' van een landgoed en vanwege het eerder genoemde principe van natuur- en landschapsontwikkeling.

Planologische borging onvoldoende

In het Omgevingsplan staat aangegeven: "De te realiseren landschapswaarden worden planologisch en privaatrechtelijk vastgelegd". De planologische vastlegging zou moeten plaatsvinden in uw wijzigingsplan. Maar nergens in uw plan is vastgelegd waar bebouwing mag komen, noch waar de natuur- landschapswaarden zich straks bevinden en welke doelen of kwaliteiten worden nagestreefd. Onder de bestemming landgoederen staat nu ook maar één enkel thema: recreatie. Maar daarmee is het opgestelde landschapsplan dus ook maar één van de vele mogelijkheden met eigenlijk verblijfsrecreatie tot doel. Legio andere plannen zijn dus mogelijk, die een veel slechtere landschappelijke waarde en kwaliteit kunnen genereren dan nu in het landschapsplan is opgenomen. Dat lijkt ons geen goede planologische borging van de nieuwe natuur- en landschapswaarden. Een meer detaillistisch wijzigingsplan is hier noodzaak.

Tegenstrijdige regels met bestemmingsplan Buitengebied 2013

Dat komt ook tot uiting in relatie tot de bestemmingsregels voor natuur-landgoederen uit 2013: "De voor Natuur-Landgoederen aangewezen gronden zijn bestemd voor: a) natuur en bos met extensief recreatief medegebruik". Het is tegenstrijdig om daar uw nieuwe bestemmingsplanregel voor 'Camperveer' aan toe te voegen: "verblijfsrecreatieve doeleinden, met een bedrijfsmatige exploitatie".

Een meer detaillistisch wijzigingsplan kan dit ondervangen, omdat dan de natuur- en bospercelen niet ook een verblijfsrecreatieve functie zullen hebben.

Conclusie

We kunnen achter nieuwe landgoederen voor natuur- en landschapsontwikkeling staan, mogelijk ook nog met beperkte verblijfsrecreatie als kapitaalverstrekker, mits er een goede planologische borging plaatsvindt van de nieuwe primaire natuur- en landschapswaarden van het landgoed bij aanleg en in de toekomst. De randvoorwaarden daarvoor zijn goed verwoord in uw eigen landgoederenbeleid en in het omgevingsplan van de Provincie Zeeland. In uw wijzigingsplan Landgoed Het Camperveer is op de in deze zienswijze opgenomen punten onvoldoende aandacht besteed aan deze randvoorwaarden. Wij willen u vragen het wijzigingsplan aan te passen zodat deze past binnen het vastgesteld beleid. En wij gaan in de toekomst graag met u in overleg over nieuwe landgoederen met 'allure' voor Noord-Beveland.

Met vriendelijke groet,

Ira von Harras,
directeur